

انواع توقیف ثبتی در نظام حقوقی ایران

Types of Registry Seizure in the Legal System of Iran

سیاوش صابری^۱

فاطمه رئوفی راد^۲

فرناز خلیق معینی^۳

چکیده

در قانون اجرای احکام مدنی توقیف اموال منقول و غیرمنقول تفاوت های دارد که برای آگاهی در ادامه همین بحث توضیحاتی ارائه خواهد شد. اموال منقول به اموالی اموالی هستند که به راحتی می شود آنها را از محلی به محل دیگر انتقال داد بدون اینکه نیاز به تخریب و یا انجام کاری دیگری برای انتقال باشد (مثلا ماشین- موتور یا اسباب و اثاثیه منزل) در کل هر شی و جنسی که قابل حمل کردن باشد. قانون آیین دادرسی مدنی، توقیف اموال، اعم از منقول و غیرمنقول و صورت برداری، ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده را توقیف حقوق استخدامی خوانده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است را به قانون اجرای احکام مدنی ارجاع داده است. بنابراین، توقیف اموال منقول و غیر منقول، باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت گیرد. این مقاله با رویکرد نظری و روش تحلیلی و تطبیقی بر حقوق و قوانین موضوعه، به خصوص قانون اجرای احکام مدنی آیین نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء (مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱) و با هدف شناسایی و روشن ساختن تمام جوانب آثار و احکام توقیف اموال غیرمنقول در قوانین جدید فعلی، نگاشته شده است.

کلیدواژگان: توقیف اجرایی، اموال، محکوم علیه، احکام مدنی، توقیف مازاد، رفع توقیف.

^۱- کارشناسی ارشد حقوق؛ نویسنده و پژوهشگر.

^۲- دانشجوی کارشناسی ارشد، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران، سمنان.

^۳- دانشجوی کارشناسی ارشد، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران، سمنان.

۱- مقدمه

طبق ماده ۱۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی: توقیف اموال، اعم از منقول و غیرمنقول، و صورت برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدامی خواننده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است. به ترتیبی است که در قانون اجرای احکام مدنی پیش بینی شده است. بنابراین، توقیف اموال چه منقول و چه غیرمنقول، باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت بگیرد. علاوه بر این، آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء جدید، مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ هم مواردی را به توقیف اموال غیرمنقول اختصاص داده است. برای روشن شدن حدود وجوابع موضوع، بررسی تطبیقی میان قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه جدید ضرورت دارد و با توجه به اهمیت بحث توقیف اموال غیرمنقول و پرونده های فراوانی که در این زمینه وجود دارد و به دلیل اینکه در مورد آثار و شرایط و احکام توقیف اموال غیرمنقول کتاب یا مقاله مستقلی وجود ندارد و حقوق دانان فقط در ضمن شرح قانون اجرای احکام مدنی به آن پرداخته اند. بررسی آثار و همچنین احکام و شرایط توقیف اموال غیرمنقول در قوانین و روشن شدن جنبه های حقوقی راجع به آن ضروری به نظر می رسد. در این پژوهش در مورد آثار و احکام توقیف اموال غیرمنقول، از قوانین موضوعه، به خصوص قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء استفاده و بین آنها تطبیق و مقایسه خواهیم کرد. «توقیف» مصدر باب تفعیل و از ریشه «وقف» است و در لغت به معنی بازداشت و بازداشتن و به طور کلی، به معنای سلب آزادی از شخص یا مال او با حالت انتظار ترخیص است. که در صورت اول توقیف شخص و در صورت دوم توقیف مال صدق میکند. در اصطلاحات مختلف، «توقیف» به صورت مضاف با کلمه یا کلمات دیگر می آید. عمدتاً در همه جا همین معنای لغوی لحاظ می شود. مثلاً توقیف مال، توقیف اجرای حکم، توقیف اجرایی، توقیف احتیاطی، توقیف اشخاص، توقیف حقوق، توقیف دادرسی، توقیف سرقتی، توقیف ضامن، توقیف عقود، توقیف مالیم یجب، توقیف متعهد یا مدیون، توقیف عملیات ثبتي و توقیف عملیات اجرایی.

۲- تبیین بحث

عده‌ای از قضات و حقوقدانان معتقد هستند با توجه به اینکه ماده های ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت ناظر به انتقال مال است، با فرض وجود اقرار رسمی، در واقع مالک اقرار به مالکیت دیگری و انتقال آن به غیر نموده است و به این ترتیب هدف قانونگذار برآورده شده است. در مورد ماده ۲۲ قانون ثبت نیز با اقرار رسمی مالک مطابق ماده ۱۲۷۵ قانون مدنی، توقیف و فروش مال غیر منقول ممکن است و تفاوتی بین مال غیر منقولی که دارای سابقه ثبتی یا فاقد آن است، وجود ندارد. قانون آیین دادرسی مدنی درباره توقیف اموال، در ماده ۱۲۶ مقرر می دارد. توقیف اموال اعم از منقول و غیرمنقول و صورت برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدامی خوانده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است. به ترتیبی است که در قانون اجرای احکام مدنی پیش بینی شده است. بنابراین توقیف اموال چه منقول و چه غیرمنقول باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت بگیرد. در این پژوهش نگارنده قصد پاسخ به این سوال را دارد که آیا قوانین و احکام توقیف اموال غیر منقول در قوانین فعلی متأثر از قوانین پیشین می باشد؟ برای پاسخ به سوال فوق، نگارنده این فرضیه را راهنمایی کار مطالعاتی خود قرار داده است که قوانین و احکام توقیف اموال غیر منقول در قوانین فعلی می تواند متأثر از قوانین پیشین باشد. هدف از طرح این پژوهش این است که با انواع توقیف ثبتی در نظام حقوقی ایران آشنا شویم. روش گردآوری اطلاعات و داده ها نیز کتابخانه ای و استفاده از منابع موجود بوده است. پیشینه: در ارتباط با موضوع مورد نظر نگارنده، پژوهش های بسیاری صورت گرفته است اما هیچکدام از آن ها به طور اختصاصی در راستای این موضوع حرکت نکرده اند. در ادامه چند اثر را که با موضوع ارتباط بیشتری دارند ذکر می نمایم. اثراتی همچون حکیمی تهرانی (۱۳۸۹)، مهاجری (۱۳۸۶)، اباذری فومشی (۱۳۸۶)، مدنی (۱۳۶۹)، حسینی (۱۳۸۴) از جمله آثاری است که بعنوان پیشینه این تحقیق می تواند لحاظ شود. ولی آنچه این پژوهش را از آثار نامبرده متمایز می کند و به عنوان نوآوری محسوب میشود، بررسی دقیق انواع توقیف ثبتی در نظام حقوقی ایران می باشد.

۳- مفاهیم و کلیات

۳-۱- توقیف در لغت

«توقیف» مصدر باب تفعیل واز ریشه وقف است ودر لغت به معنای بازداشت و بازداشتن می باشد. به طور کلی، به معنای سلب آزادی از شخص یا مال او با حالت انتظار ترخیص است. که در صورت اول توقیف شخص و در صورت دوم، توقیف مال صدق می کند.

۳-۲- توقیف در اصطلاح

در اصطلاحات مختلف، توقیف به صورت مضاف به کلمه یا کلمات دیگر در می آید وعمدتا درهمه جا همین معنای لغوی مورد لحاظ قرار می گیرد. مثلا، توقیف مال، توقیف اجرای حکم، توقیف اجرایی، توقیف احتیاطی، توقیف اشخاص، توقیف حقوق، توقیف دادرسی، توقیف سرقفلی، توقیف ضامن، توقیف عقود، توقیف مالیم یجب، توقیف متعهد یا مدیون، توقیف عملیات ثبتي وتوقیف عملیات اجرایی. توقیف مال عبارت است از صیانت مال از افراط و تفریط و نقل و انتقال علیه مالک که توقیف مال اعم از تامین است. البته برخی از نویسندگان بر این عقیده اند که چون قانونگذار، ماده ۱۲۱ قانون آیین دادرسی مدنی را در مقام تعریف تامین آورده و چنین مقرر داشته است که «تامین در این قانون عبارت است از توقیف اموال منقول و غیرمنقول» این نتیجه استنباط می شود که تامین و توقیف با هم مترادف هستند. اما باید گفت: قانونگذار در این ماده معنای لغوی تامین (امنیت، اطمینان دادن و قرار دادن در امنیت) را در نظر نگرفته و اقدام و انجام تامین را مورد نظر قرار داده است.

۴- انواع توقیف

۴-۱- توقیف تامینی

توقیف تامینی عبارت از توقیفی است که برای حفظ حق خواهان یا محکوم له و یا در مورد محاکمات فوری برای حفظ حق اشخاص ذی نفع به عمل می آید و مدعی علیه یا محکوم علیه به طور موقت، از تصرف در مال خود ممنوع می شود تا در خصوص مورد، حکم صادر گردد و یا به جهتی قرار تامین مرتفع شود. اما توقیف اجرایی آن است که اموال محکوم علیه برای فروش وادای محکوم به توقیف می شود.

۴-۲- توقیف اجرایی

در توقیف اجرایی، محکوم علیه باید مالی را برای فروش و ادای محکوم به مناسب است. معین نماید، ولی در توقیف تامینی تعیین اموال برای توقیف با تقاضا کننده توقیف است. مالی که توقیف می شود باید قابل تقویم و متعلق به محکوم علیه باشد.

۴-۳- توقیف اموال غیرمنقول

ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیر منقول را چنین تعریف نموده است. مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود و طبق ماده ۱۹ قانون مدنی که خصوصیات مال منقول را بیان می کند مال منقول اموال و اشیا است که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد. بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد شود. بنابراین، ضابطه اصلی در تشخیص مال غیرمنقول و مال منقول، قابلیت و امکان حمل و نقل است و از این رو، هر وقت مالی قابل حرکت دادن باشد، بدون اینکه برای عین یا محل آن خرابی به بار آید مال منقول است و بالعکس، اگر مالی قابل نقل مکان باشد و یا اگر در عمل نقل آن ممکن باشد، ولی موجب خرابی و ویرانی عین یا محل آن گردد، مال غیر منقول است. البته در اصطلاح قانون مدنی، مال غیرمنقول به اموال منقول به اموال قابل حمل و حتی حقوق مالی و منافع هم گفته می شود، اما این تجاوز از قاعده استثنایی و محدود به مواردی است که قانونگذار بنا به مصالحی اموال قابل حمل را به صراحت در حکم اموال غیر منقول قرار داده باشد.

بنابراین اموال غیرمنقول را می توان به موارد زیر تقسیم نمود:

الف) غیرمنقول ذاتی که عبارت است از هر چیزی که به حکم طبیعت خود و بدون آنکه دست انسان دخالتی داشته باشد. وضع ثابتی دارد و قابل نقل و انتقال نیست. البته برای اینکه ببینیم چیزی به حسب ذات خود ثابت نیست، باید به عرف مراجعه نماییم، نه اینکه از نظر علمی ویا عقلی ثبات آن را بررسی کنیم، چراکه ملاک و معیار در تشخیص موضوعات عرف است. درهرحال، این نوع از اموال غیرمنقول منحصر در اراضی و زمین هاست و نه فقط شامل سطح زمین، بلکه شامل کلیه چیزهای موجود در اعماق زمین هم می شود.

ب) غیرمنقول تبعی که ذات این اشیا قابلیت نقل و انتقال از محلی به محل دیگر را دارند. ولی به طور مصنوعی و اکتسابی وصف غیر منقول را کسب کرده اند. مثل اموالی که به واسطه عمل انسان غیرمنقول شده اند. بنابراین، ملاک تشخیص این اموال این است که قبلا منقول بوده و مستقیما یا به طور غیرمستقیم به زمین الصاق شده باشد. به گونه ای که نتوان آن را حمل و نقل نمود، مگر اینکه در خود مال یا در محل آن خرابی حاصل شود. این موارد در مواد ۱۳ تا ۱۶ قانون مدنی معین شده است.

ج) اموالی که در حکم اموال غیرمنقول هستند. این اموال، اموال منقولی اند که قانون به واسطه اختصاص یافتن به عمل زراعت، آنها را در حکم اموال غیرمنقول قرار می دهد، حتی اگر درصفت منقولی آنها ظاهرا هیچ تغییری حاصل نشده باشد. قانونگذار در ماده ۱۷ قانون مدنی این اموال را از حیث صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزء ملک و در حکم مال غیرمنقول دانسته است.

بنابراین، دوشروط لازم است تا مال منقول جزء مال غیرمنقول و در حکم مال غیر منقول محسوب شود:

- باید به عمل زراعت یا برای آبیاری اختصاص داده شده باشد.

- مالک آن را برای این امور اختصاص بدهد.

د) اموالی که به واسطه تابعیت از اموال غیرمنقول، غیرمنقول محسوب می شوند. این قسم از اموال غیرمنقول، شامل بعضی از حقوق و منافع است. برای اینکه بتوان تشخیص داد یک حق منقول است یا غیرمنقول، ماده ۱۸ قانون مدنی ملاکی را معین نموده، موضوع حق، بنابراین، اگر موضوع حق غیرمنقول باشد، خود حق هم غیرمنقول خواهد بود و بالعکس، اگر موضوع حق منقول باشد، خود حق هم منقول خواهد بود.

حقوق عمده ای که به موجب ماده ۱۸ قانون مدنی تابع اموال غیرمنقول محسوب می شود، عبارتند از:

- حق انتفاع که موضوع آن غیرمنقول باشد، مثل حق عمری و سکنی.

- حق ارتفاق نسبت به ملک غیر، مثل حق العبور یا حق المجری.

- دعاوی راجع به اموال غیر منقول، مثل خلع ید.

در نتیجه، توقیف مال غیرمنقول عبارت است از بازداشت و باز داشتن و به طور کلی سلب آزادی با حالت انتظار ترخیص از مالی که از محلی به محل دیگر نمی توان آن را نقل نمود. اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا نباشد، به نحوی که نقل و انتقال آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود و چون منظور ما از توقیف اجرایی است. اموال محکوم علیه برای فروش و ادای محکوم به توقیف می شود.

۵- انواع توقیف املاک

۵-۱- توقیف ملک ثبت شده

منظور از ملک ثبت شده محکوم علیه ملکی است که پس از طی مراحل ثبتی به نام محکوم علیه ثبت شده باشد. یکی از آثار ملک ثبت شده این است که به محض ثبت قانونی ملکی در دفتر املاک دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک از مالک رسمی از طریق ارث به او رسیده باشد، به عنوان مالک می شناسد. درمورد توقیف املاک ثبت شده، اداره ثبت پس از اعلام توقیف از طرف دایره اجرا، مراتب را در دفتر املاک قید نموده و به قسمت اجرا اطلاع می دهد و مطابق ماده ۹۹ قانون اجرای احکام مدنی قسمت اجرا باید توقیف مال غیرمنقول را با ذکر شماره و پلاک و مشخصات ملک به طرفین و اداره ثبت محل اعلام نماید. هر ملک دارای یک شماره فرعی و یک شماره اصلی بوده و در ناحیه یا بخش ثبتی خاصی از حوزه اداره ثبت مربوطه واقع شده که آن بخش یا ناحیه هم دارای شماره است و شماره و پلاک، جزئی از مشخصات ملک است که باید همراه با مالک آن به اداره ثبت برای توقیف اعلام شود. البته در هر موردی که توقیف ملک به اداره ثبت اعلام می شود. علاوه بر ثبت بازداشت ملک در دفاتر مربوطه مکاتبه واحد اجرا در پرونده ثبتی ملک هم ثبت و ضبط می شود و به استناد ماده ۱۰۰ همان قانون اداره ثبت بعد از اعلام توقیف در صورتی که ملک به نام محکوم علیه ثبت شده باشد مراتب را در دفتر املاک قید نموده و به قسمت اجرا اطلاع می دهد و اگر هم ملک به نام محکوم علیه نباشد. فوراً به قسمت اجرا اعلام می دارد. البته این گونه نیست که واحد اجرا ابتدا مال غیرمنقول را توقیف و سپس آن را به اداره ثبت و طرفین اعلام نماید. بلکه

توقیف مال غیر منقول به ثبت بازداشت بودن آن در اداره ثبت محل است و اگر ملک در حوزه اداره ثبت شهرستان دیگری واقع شده باشد. اعمال توقیف نسبت به آن ملک از طریق نیابت قضایی خواهد بود و رویه هم این است که در این گونه موارد به استناد ماده ۲۰ قانون اجرای احکام مدنی، هرگاه تمام یا قسمتی از عملیات اجرایی باید در حوزه دادگاه دیگری به عمل آید مدیر اجرا انجام عملیات مزبور را به قسمت اجرای دادگاه آن حوزه محول می کند. در نتیجه از طرف قضای اجرای با دادگاه محل استقرار مال مکاتبه می نماید و آن مرجع مراتب ملک را به ثبت محل اعلام و پاسخ ثبت را اخذ و به مرجع معطی نیابت ارسال می کند. در مورد توقیف ملک ثبت شده به نظر می رسد که از زمان تصمیم واحد اجرا برای توقیف ملک، در واقع ملک توقیف شده باید تلقی شود اما آثار این توقیف از زمان ثبت در دفتر املاک ثبت می باشد و انعکاس به اداره ثبت از لحاظ ضمانت اجرای جلوگیری از نقل و انتقال از طریق ثبت آن در پرونده ثبتی و دفتر املاک بازداشتی آن اداره می باشد.

مطابق رای شماره ۳۸۶ مورخ ۱۳۲۳/۴/۱۱ شعبه اول دیوان عالی کشور، قید «توقیف مورد انتقال» در دفتر بازداشت ها و پرونده ثبتی، امری تشریفاتی است که در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرای مربوطه آورده شده است. بنابراین در صورتی که مورد انتقال حقیقتاً توقیف گردیده باشد و توقیف هم ابلاغ شده باشد، نباید به صرف اینکه توقیف در دفتر توقیفات وارد نشده، آن را بی اثر دانست.

همچنین به استناد ماده ۷ آیین نامه اجرای مفاد رسمی لازم الاجرا، قسمت اجرا مکلف است فوراً بازداشت را به متعهد ابلاغ و به ثبت محل اطلاع دهد و صورت وضعیت و جریان ثبتی ملک مورد بازداشت را از اداره ثبت بخواهد و اداره نام برده هم در صورتی که ملک ثبت شده باشد در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) و در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک بازداشت را یاد داشت می نماید و اگر ملک به موجب دفتر املاک و محتویات پرونده ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد ثبت محل فوراً مراتب را به اجرا اطلاع می دهد و اجرا از آن رفع بازداشت می کند. در مقایسه قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۸۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، به نظر می رسد که در قانون اجرای احکام مدنی اگر پرونده ثبتی حاکی از عدم مالکیت محکوم علیه باشد توقیف نمی شود ولی طبق آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا با وجود عدم مالکیت متعهد به موجب پرونده ثبتی اگر انتقال به متعهد محرز نباشد اداره ثبت ملک را به نام متعهد توقیف

خواهد کرد. در تایید این مطلب ذیل ماده ۹۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا بیان می دارد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می شود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می شود.

۵-۲- توقیف ملک در جریان ثبت

ممکن است برای ملک سند مالکیت صادر نشده باشد و پرونده ثبتی در جریان مواعد باشد. در این صورت توقیف ملک در دفتر املاک بازداشتی و در پرونده ثبتی قید می گردد و دایره اجرا را در جریان قرار می دهد. همچنین به استناد ماده ۸۸ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا هرگاه ملک مورد بازداشت ثبت نشده باشد، باید مطابق صورت های زیر عمل شود:

- هرگاه ملک مزبور از طرف متعهد تقاضای ثبت شده باشد و طبق سند رسمی به غیر منتقل نشده باشد و یا اینکه مجهول المالک باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده ثبتی یاد داشت می شود.

- هرگاه نسبت به ملک از سوی فرد دیگری تقاضای ثبت شده باشد و به متعهد هم منتقل نشده باشد یا اینکه اساسا مورد بازداشت جزء نقاطی نباشد که به ثبت عمومی گذارده شده مراتب به اجرا اطلاع داده می شود (کاتوزیان؛ ۱۳۸۲؛ ۲۰-۱۳).

۵-۳- توقیف مال غیر منقول بدون سابقه ثبتی

در بعضی از مناطق کشور ممکن است املاک اشخاص جریان ثبت را طی نکرده باشد و یا در مواردی افراد به آبادی زمین پرداخته باشند ولی هنوز تقاضای ثبت آن را ننموده باشند. بنابراین، در اداره ثبت هم از این ملک سابقه ای نیست، ولی به عنوان ملک محکوم علیه شناخته شده است.

این ملک با یکی از دو شرط ذیل قابل بازداشت است:

۱) محکوم علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد. تصرف مالکانه به تصرفی گفته می شود که شخص از جانب خود و به حساب خود کند و منظور از تصرف به حساب خود هم تصرفی است که در مال از جانب خود و به نفع خود باشد. بنابراین اگر در اختیار داشتن مال به عنوان مالکیت نباشد، تصرف مالکانه محسوب نخواهد شد.

احراز تصرفات مالکانه با دادگاه است و مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود و مدعی خلاف آن باید غیر مالکانه بودن را اثبات نماید. در اصطلاح فقها و همچنین نویسندگان قانون مدنی، این مطلب به «قاعده ید» مشهور است.

ماموران اجرای احکام دادگاه ها هم در صورت وجود اشکالی در این مورد یا اختلاف باید مطابق مواد ۲۵ و ۲۶ قانون اجرای احکام مدنی موضوع را به دادگاهی که حکم تحت نظارت او اجرا می شود اطلاع دهند زیرا مطابق قانون اجرای احکام مدنی هرگاه در جریان اجرای حکم اشکالی پیش آید دادگاهی که حکم تحت نظر آن اجرا می شود رفع اشکال می نماید و اختلافات ناشی از اجرای احکام راجع به دادگاهی است که حکم توسط آن دادگاه اجرا می شود.

به موجب نظریه شماره ۷/۷۹۲۶ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱ اداره حقوقی دادگستری دلایل اثبات این تصرف ادله قانونی از نوع تحقیق محلی شهادت و اقرار کتبی یا شفاهی است و کارشناسی نمی تواند از این نوع دلایل موثر باشد و تامین دلیل نیز به صراحت ماده ۳۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی (با تغییرات فعلی ماده ۱۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی) که مقرر می دارد: تامین دلیل برای حفظ آن است و تشخیص درجه ارزش آن در مورد استفاده با دادگاه می باشد دلیل نیست.

۲) محکوم علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شده باشد. مثلاً قهوه خانه یا مهمان خانه ای که شخص در میان راه ساخته و هنوز به ثبت نداده است چون عملاً از آن استفاده می کرده و در آن تصرف دارد قابل بازداشت است و همچنین باغی که محکوم علیه احداث نموده و در مالکیت با شخص دیگری اختلاف داشته است ولی با صدور حکم نهایی ملک محکوم علیه شناخته شده و از این رو به عنوان ملک غیرمنقول او قابل بازداشت است.

قانون اجرای احکام مدنی در ماده ۱۰۱ در این رابطه مقرر می دارد: توقیف مال غیرمنقول که سابقه ثبت ندارد به عنوان مال محکوم علیه وقتی جایز است که محکوم علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد و یا محکوم علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شده باشد در موردی که حکم بر مالکیت محکوم علیه صادر شده ولی به مرحله نهایی نرسیده باشد توقیف مال مزبور در ازای بدهی محکوم علیه جایز است ولی ادامه عملیات اجرایی موکول به صدور حکم نهایی است. در تایید توقیف مال غیر منقول بدون سابقه ثبتی چندین نظریه مشورتی وجود دارد که در همه آنها توقیف ملکی که سابقه ثبت ندارد جایز دانسته شده است (کاتوزیان؛ ۱۳۸۲؛ ۲۰-۱۳). اما به استناد ماده ۹۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیراست. حتی اگر متعهدله مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد تا زمانی که این ادعا به اثبات نرسیده ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته می شود ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می شود. ماده ۷۴۷ قانون آیین دادرسی مدنی سابق در این باره چنین مقرر می داشت: «کسی که متصرف است تصرف او به عنوان مالکیت شناخته می شود که شروع به تصرف از طرف غیر بوده است متصرف غیر شناخته خواهد شد مگر اینکه متصرف ثابت کند که عنوان تصرف او تغییر کرده و به عنوان مالکیت متصرف شده است.»

همچنین طبق ماده ۹۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا متعهدله می تواند ملک در خواست ثبت نشده متعهد را برای استیفای طلب خود معرفی کند در این صورت پس از مزایده و انقضای مهلت قانونی برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده مزایده سند انتقال می دهد و در آگهی و صورت جلسه و سند انتقال قید می شود که چون در مورد ملک درخواست ثبت نشده اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و نیز مسئولیتی از حیث اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از حیث اعتراض و غیره پیش آید، نخواهد داشت. انتقال گیرنده برابر مقررات جاری باید برای در خواست ثبت مراجعه کند و کلیه هزینه های مربوط به اقدامات اجرایی را که به واسطه توقیف ملک به وجود آمده بپردازد و پرونده اجرایی قبلی برابر مقررات تعقیب خواهد شد (کاتوزیان؛ ۱۳۸۲؛ ۲۰-۱۳). البته طبق تبصره این ماده معرفی ملک مجهول پیش از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی شود.

۵-۴- توقیف ملک مشاع

در اموال غیرمنقول گاهی مالکیت به طور کامل مربوط به محکوم علیه است و گاهی محکوم علیه مشاعا سهمی دارد همانگونه که ملک کامل محکوم علیه را می توان توقیف نمود و از طریق مزایده به فروش رساند سهم مشاعی محکوم علیه در اموال غیرمنقول را هم می توان بازداشت نمود و قابل فروش است.

۶- توقیف عواید و محصول املاک

۶-۱- توقیف عواید ملک به جای ملک

در صورتی که عواید یک ساله مال غیرمنقول به تشخیص دادگاه برای ادای محکوم به و هزینه های اجرایی کافی باشد و محکوم علیه حاضر شود که از عواید آن ملک محکوم به داده شود عین ملک توقیف نمی شود و فقط عواید توقیف و محکوم به از آن وصول می گردد. در این صورت قسمت اجرا مکلف است مراتب را به ثبت محل اعلام نماید (ماده ۱۰۲ قانون اجرای احکام مدنی).

ماده ۲۷۷ قانون مدنی همچنین مقرر داشته که متعهد نمی تواند متعهدله را مجبور به قبول قسمتی از موضوع تعهد نماید، ولی حاکم می تواند نظر به وضعیت مدیون مهلت عادلانه یا قرار اقساط دهد. در نتیجه در این رابطه دادگاه می تواند اقساطی را تعیین نماید (حسینی؛ ۱۳۸۴؛ ۱۶۰-۱۵۰).

در این رابطه نظریه شماره ۷/۹۴۳۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ اداره حقوقی دادگستری مقرر داشته که با توجه به ماده ۶۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا... مصوب ۱۳۵۵ بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است. لکن با توجه به اینکه فروش و انتقال سرقفلی بازداشت شده در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرای مذکور پیش بینی نشده است. چون سرقفلی حق مالی است نه مال مطلق مادام که حق مالی به صورت مال تبدیل نشود قابل فروش نخواهد بود بخصوص اینکه ممکن است این حق به علت تخلفات مستاجر از بین برود. بنابراین، پیش از تبدیل حق مالی به مال فروش آن امکان پذیر نمی باشد و تا زمانی که مستاجر قصد فروش و یا واگذاری مورد اجاره را به دیگری نداشته باشد امکان استفاده از این حق توقیف شده وجود ندارد.

۷- فروش مال توقیف شده با نظارت اجرا

ترتیب فروش اموال غیرمنقول به استناد ماده ۱۳۷ قانون اجرای احکام مدنی مانند فروش اموال منقول است (البته استثنائاتی هم دارد) لذا بعد از تنظیم صورت مال وارزیابی آن در صورتی که درباره محل و موعد فروش بین محکوم له و محکوم علیه تراضی شده باشد. به همان ترتیب رفتار می شود و هر گاه بین طرفین تراضی نشده باشد. دادورز (مامور اجرا) مطابق مقررات فروش قانون اجرای احکام مدنی عمل خواهد نمود و به طور کلی فروش اموال از طریق مزایده به عمل می آید. البته محکوم علیه می تواند با نظارت دادورز (مامور اجرا) مال فروخته شده را بفروشد مشروط بر اینکه حاصل فروش به تنهایی برای پرداخت محکوم به و هزینه های اجرایی کافی باشد و اگر مال در مقابل قسمتی از محکوم به توقیف شده حاصل فروش نباید از مبلغی که در قبال آن توقیف به عمل آمده کمتر باشد.

۸- توقیف مازاد مال

در ماده ۵۴ قانون اجرای احکام مدنی توقیف مازاد تجویز شده است. منظور از توقیف مازاد آن است که مالی در قبال بدهی معینی در وثیقه یا توقیف شخص دیگری باشد و ارزش مال هم بیشتر از مبلغی باشد که به سبب آن وثیقه انجام شده یا توقیف صورت گرفته است. در این حالت ارزش اضافی مال توثیق یا توقیف شده می تواند در برابر مبلغ معین دیگری توقیف شود. ممکن است بعد از توقیف مازاد توقیف اصل مال برطرف گردد که مطابق ذیل ماده ۵۴ قانون اجرای احکام مدنی توقیف مازاد خود به خود به توقیف تمام مال تبدیل می شود و تا زمانی که اعتراضی نشده و با ارزشی مجدد رفع توقیفی صورت نگرفته باشد آن مال قابلیت برای طلب دیگر پیدا نخواهد کرد. بنابراین، قانون اجرای احکام اصل توقیف مازاد را پذیرفته است و فرقی نمی کند که قبلا مال محکوم علیه در وثیقه و رهن گذاشته شده یا از طریق اجرای ثبت یا اجرای دادگستری توقیف شده باشد و فرقی نمی کند که آن مال واقعا مازادی داشته باشد یا نه و فرقی هم نمی کند که مازاد قبلا توقیف شده باشد یا نه یعنی ممکن است محکوم له به علت دسترس نداشتن به اموال محکوم علیه از اجرا بخواهد علاوه بر مال متعلق به محکوم علیه که در رهن می باشد مازاد آن هم توقیف شود. در نتیجه، اگر مالی که توقیف آن تقاضا شده وثیقه دینی یا در مقابل طلب دیگری توقیف شده باشد. قسمت اجرا به درخواست محکوم له توقیف مازاد ارزش آن مال را که

برحسب مورد به اداره ثبت یا مرجعی که قبلا مال را توقیف کرده است اطلاع می دهد و در این صورت اگر مال دیگری به تقاضای محکوم له توقیف شود که تکافوی طلب او را نماید از توقیف مازاد رفع اثر خواهد شد. یعنی اولویت در بازداشت مال آزاد محکوم علیه است که تکافوی بدهی را کند و در صورت فک وثیقه یا رفع توقیف اصل مال، توقیف مازاد خود به خود به توقیف اصل مال تبدیل می شود. در این مورد هرگاه محکوم علیه به مناسب نبودن بهای مال با میزان بدهی معترض باشد به هزینه او مال ارزیابی و از مقدار زائد بر بدهی رفع توقیف خواهد شد (حکیمی تهرانی؛ ۱۳۸۹؛ ۱۲۶-۱۰۹).

۹- اذن قانون بر تادیه طلب دیگری

در مورد مالی که وثیقه یا درمقابل مطالباتی توقیف شده باشد محکوم له می تواند تمام دیون و خسارات قانونی را با حقوق دولت حسب مورد در صندوق ثبت یا دادگستری تودیع نموده، تقاضای توقیف مال واستیفای حقوق خود را از آن نماید و در این صورت وثیقه و توقیف های سابق فک و مال بابت طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بلافاصله توقیف می شود این راه حل برای ادامه عملیات اجرایی مناسب و در عین حال وسیله ای است که کار طلبکاران قبلی را که مال به سبب طلب آنها بازداشت شده است تسهیل می کند تا زودتر به نتیجه برسند و محکوم له جدید مستحق دریافت طلب خود و آن چیزی است که بابت فک رهن ملک تحت هر عنوان که پرداخته و دایره اجرا باید پس از فروش مال مجموع آنها را به محکوم له بپردازد.

پس برای اینکه محکوم له بتواند تمام مال را به نفع خود توقیف کند باید دارای شرایط زیر باشد:

الف) اگر مال محکوم علیه در رهن باشد معادل مبلغ سند، رهنی را به صندوق ثبت واگر آن مال در قبال محکوم به توقیف شده باشد معادل مبلغ محکوم به را به صندوق دادگاه تادیه شود.

ب) خسارات قانونی و تعهدات مالی مدیون به شرح سند رهنی یا حکم دادگاه پرداخت شود.

ج) حقوق دولتی اعم از اینکه هزینه های اجرایی ثبتی و یا نیم عشر اجرایی مربوط به اجرای احکام باشد پرداخت گردد (مدنی؛ ۱۳۶۹؛ ۱۳۰-۱۳۵).

در این باره ماده ۲۶۷ قانون مدنی نیز چنین مقرر می دارد: «یفای دین از جانب غیرمدیون هم جایز است اگرچه از طرف مدیون اجازه نداشته باشد ولیکن کسی که دین دیگری را اداء می کند اگر با اذن باشد، حق مراجعه به او دارد والا حق رجوع ندارد».

۱۰- حاضر نبودن محکوم علیه و محکوم له در توقیف مال

حاضر نبودن محکوم له و محکوم علیه مانع از توقیف مال نمی شود. ولی توقیف مال به طرفین اعلام خواهد شد. در قانون آیین دادرسی مدنی هم در موارد گوناگون مانند تامین دلیل معاینه محل و تحقیقات محلی، قانون گذار بیان کرده که اجرای قرار به طرفین ابلاغ می گردد. البته حاضر نبودن طرفین مانع از کار نمی شود. برای مثال ماده ۲۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی درباره معاینه محل چنین مقرر می دارد: «دادگاه می تواند راسا یا به درخواست هریک از اصحاب دعوا قرار معاینه محل را صادر نماید. موضوع قرار و وقت اجرای آن باید به طرفین ابلاغ شود.» قانون گذار در ماده ۲۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی نیز حاضر نبودن طرفین را مانع از اجرای قرار معاینه محل ندانسته و مقرر داشته است. «عدم حضور یکی از اصحاب دعوا مانع از اجرای قرار معاینه محل و تحقیقات محلی نخواهد بود».

در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ هم در ماده ۴۱ بیان شده است:

بازداشت اموال متعهد به تقاضای متعهدله صورت می گیرد و مامور اجراء با حضور نماینده دادستان و در صورت لزوم با حضور مامور نیروی انتظامی و با معرفی متعهدله اقدام به بازداشت اموال متعلق به متعهد می نماید و حاضر نبودن متعهد یا بستگان و خادمینش و نیز بسته بودن محلی که مال در آن است مانع بازداشت مال نیست.

به استناد ماده ۸۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء این ماده در مورد بازداشت اموال غیرمنقول هم به کار برده می شود البته چون اطلاعات حاصل از تحقیق و معاینه محل از امارات قضایی محسوب می گردد. که موجب علم یا اطمینان قاضی دادگاه یا موثر در آن می باشد و همچنین تهیه نکردن وسیله اجرای قرار معاینه محل یا تحقیق محلی توسط متقاضی سبب خروج آن از عداد دلایل است. اگر اجرای قرار مذکور را دادگاه لازم

بداند. تهیه وسایل اجرا در مرحله بدوی با خواهان دعوا و در مرحله تجدید نظر با تجدید نظرخواه است. در صورتی که به علت تهیه نکردن وسیله اجرای قرار مقدور نباشد و دادگاه بدون آن نتواند رای را انشا کند دادخواست بدوی ابطال و در مرحله تجدید نظر، تجدید نظرخواهی متوقف، ولی مانع اجرای حکم بدوی نخواهد بود.

۱۱- شرایط واحکام توقیف اموال غیر منقول

۱۱-۱- درخواست توقیف اموال محکوم علیه

مطابق ماده ۴۹ قانون اجرای احکام مدنی در مورد توقیف اموال در صورتی که محکوم علیه در موعدی که برای اجرای حکم مقرر شده است. مدلول حکم را اجرا ننماید یا قراری با محکوم له برای اجرای حکم ندهد و مالی هم معرفی نکند یا مالی از او تامین و توقیف نشده باشد. محکوم له می تواند درخواست کند که از اموال محکوم علیه معادل محکوم به توقیف گردد. همچنین در ماده ۲۱۸ مکرر قانون مدنی آمده است: «هرگاه طلبکار به دادگاه دادخواست داده دلایل اقامه نماید که مدیون برای فرار از دین قصد فروش اموال خود را دارد، دادگاه می تواند قرار توقیف اموال وی را به میزان بدهی اوصادر نماید که در این صورت بدون اجازه دادگاه حق فروش اموال را نخواهد داشت» (مهاجری؛ ۱۳۸۶؛ ۵۴).

در مورد موعد اجرای حکم در ماده ۴۹ قانون اجرای احکام مدنی مدتی ذکر نشده است اما به استناد ماده ۳۴ و ماده ۱۶۰ قانون اجرای احکام مدنی می توان چنین استدلال کرد که مهلت اجرای تعهد توسط محکوم علیه ده روز است. در نتیجه در مورد توقیف اموال محکوم علیه باید شرایط آن رعایت شوند و آن شرایط عبارت انداز:

الف) ابلاغ اجرائیه وانقضای مهلت قانونی ده روز.

ب) اینکه محکوم علیه در مهلت مقرر حکم را اجرا نکرده باشد.

ج) محکوم علیه با محکوم له قراری برای اجرای حکم نکرده باشد.

د) محکوم له مالی برای استیفای محکوم به معرفی نکرده باشد یا در جریان دادرسی یا قبل از آن مالی از او توقیف نشده باشد.

ه) محکوم له تقاضای توقیف اموال محکوم علیه را کرده و قبل از آن نوع آن را هم معین کرده باشد.

۱۱-۲- اقدام به توقیف فوری اموال محکوم علیه

دادورز (مامور اجراء) باید پس از درخواست توقیف بدون تاخیر به توقیف اموال محکوم علیه اقدام کند و اگر اموال در حوزه دادگاه دیگری باشد توقیف آن را از قسمت اجراء دادگاه واقع در حوزه دیگر بخواهد (ماده ۵۰ قانون اجرای احکام مدنی)، زیرا نیابت قضایی در هر موردی که رسیدگی به عللی از قبیل تحقیقات از مطلعین و گواهان یا معاینه محلی یا هر اقدام دیگری که باید خارج از مقر دادگاه رسیدگی کننده به دعوا انجام گیرد و مباشرت دادگاه شرط نباشد صورت می گیرد و مرجع رسیدگی کننده به دعوا به دادگاه صلاحیت دار محل نیابت می دهد تا حسب مورد اقدام لازم را انجام دهد و نتیجه را به و سیله صورت مجلس به دادگاه نیابت دهنده بفرستد. البته این اقدامات در صورتی معتبر خواهد بود که مورد وثوق دادگاه باشد. رویه هم در اجرای احکام بر این است که در این گونه موارد به استناد ماده ۲۰ قانون اجرای احکام مدنی هرگاه تمام یا قسمتی از عملیات اجرایی باید در حوزه دادگاه دیگری به عمل آید مدیر اجراء انجام عملیات مزبور را به قسمت اجرای دادگاه آن حوزه محول می کند. بند ع ماده یک آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء هم در مورد نیابت اجرایی مقرر داشته که نیابت اجرایی نیابتی است که اجرای ثبت در حدود قوانین و مقررات برای انجام دادن امور اجرایی به اداره ثبت محل دیگر، که اقامتگاه مدیون یا اموال بدهکار در حوزه آن قرار دارد، بدهد.

۱۱-۳- توقیف معادل محکوم به و هزینه اجرایی

از اموال محکوم علیه باید به میزانی توقیف شود که معادل محکوم به و هزینه های اجرایی باشد، ولی هرگاه مال معرفی شده ارزش بیشتری داشته باشد و قابل تجزیه هم نباشد تمام آن مال توقیف می شود. در این صورت، اگر مال غیر منقول باشد مقدار مشاعی از آن که معادل محکوم به و هزینه های اجرایی باشد توقیف می گردد (ماده ۵۱ قانون اجرای احکام مدنی) البته در اینجا منظور توقیف اجرایی است نه توقیف تامینی.

۱۱-۵- استیفای محکوم به از مال توقیف شده

اگر مالی از محکوم علیه تامین و توقیف شده باشد استیفای محکوم به از همان مال به عمل می آید. مگر آنکه مال تامین شده تکافوی محکوم به را نکند که در این صورت معادل بقیه محکوم به از سایر اموال محکوم علیه توقیف می شود (ماده ۵۲ قانون اجرای احکام مدنی). البته به استناد ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی اگر محکوم به عین معین باشد عینا و اگر تلف شده باشد. قیمت آن به تراضی و در صورت نداشتن توافق دادگاه تعیین و اگر محکوم به قابل تقویم نباشد محکوم له می تواند دعوای خسارت اقامه کند.

۱۱-۶- تبدیل مال توقیف شده

هرگاه مالی از محکوم علیه در مقابل خواسته یا محکوم به توقیف شده باشد. محکوم علیه می تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات راجع به فروش تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگری درخواست بنماید، مشروط بر اینکه مالی که پیشنهاد می شود از حیث قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلا توقیف شده است کمتر نباشد. محکوم له نیز می تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات راجع به فروش تبدیل مال توقیف شده را درخواست کند. در صورتی که محکوم علیه یا محکوم له به تصمیم قسمت اجرا معترض باشند می توانند به دادگاه صادر کننده اجرائیه مراجعه کنند و تصمیم دادگاه در این مورد قطعی است (ماده ۵۳ قانون اجرای احکام مدنی).

قانون اجرای احکام مدنی مجوزی برای محکوم له برای معرفی وجه نقد یا اوراق بهادار به جای مالی که توقیف شده است پیش بینی نکرده است. البته قانون گذار ما در ماده ۱۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی در مورد تبدیل مال توقیف شده برای خواننده این حق را قائل شده و چنین مقرر داشته است: خواننده می تواند به عوض مالی که دادگاه می خواهد توقیف کند یا توقیف کرده است وجه نقد یا اوراق بهادار به میزان همان مال در صندوق دادگستری یا یکی از بانک ها ودیعه بگذارد. همچنین می تواند درخواست تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگر بنماید. مشروط به اینکه مال پیشنهاد شده از نظر قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلا توقیف شده است کمتر نباشد. در مواردی که عین خواسته توقیف شده باشد، تبدیل مال منوط به رضایت خواهان است.

۱۲- توقیف عواید

قانون اجرای احکام در ماده ۱۰۲ برای ارفاق به محکوم علیه و جلوگیری از زیان کلی ولی در عین حال تسهیل امر اجرا می گوید: در صورتی که عواید یک سال مال غیرمنقول به تشخیص دادگاه برای اداء محکوم به و هزینه اجرایی کافی باشد و محکوم علیه حاضر باشد که از عواید آن ملک محکوم به داده شود عین ملک توقیف نمی شود و فقط عواید آن توقیف و محکوم به از آن وصول می گردد در این صورت واحد اجرا مکلف است مراتب را به ثبت محل اعلام نماید.

۱۳- توقیف محصول املاک و باغات

قانون اجرای احکام مدنی توقیف محصول املاک و باغات را هم طبق ماده ۱۰۴ تجویز نموده، در نهایت رعایت مواد ۲۵۴ تا ۲۵۷ آ.د.م را هم لازم داشته است. در این فرض ممکن است عین ملک، ملک محکوم علیه نباشد و او فقط محصول ملک و باغات را داشته باشد.

۱۴- صورت برداری از اموال غیرمنقول بازداشت شده

مامور اجرا پس از اعلام بازداشت مال غیر منقول مکلف است صورت اموال توقیف شده را تنظیم و نسخه ای از آن را به محکوم علیه ابلاغ نماید تا اگر شکایتی باشد ظرف یک هفته به واحد اجرا تسلیم دارد (ماده ۱۰۵) در صورت اموال باید کتاب ذیل تصریح گردد:

۱- تاریخ و مفاد ورقه اجرائیه.

۲- محلی که مال غیرمنقول در آنجا واقع است.

۳- وصف مال غیرمنقول با ذکر مشخصات ملک و مالک و این که ملک مشاع است یا مفروز و اشخاصی دیگر نسبت به آن حقی دارند یا نه و اگر حقی دارند چه نوع حکمی است و منافع ملک به کسی واگذار شده یا نه (کاتوزیان؛ ۱۳۸۲؛ ۱۴۲).

۴- حدود ملک و مجاورین آن (مواد ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸).

۱۵- ارزیابی و حفاظت مال غیرمنقول

ارزیابی مال غیرمنقول هم مانند اموال منقول است ولی حفاظت از آن ساده تر از مال منقول است، مال غیرمنقول بعد از توقیف به طور موقت به مالک یا متصرف ملک تحویل داده می شود وی موظف است ملک را همانطور که تحویل گرفته تحویل دهد (ماده ۱۱۱).

در مورد توقیف عواید موجود در مال غیر منقول امین تعیین می شود و امین همان حافظی است در مورد اموال منقول معین می شد.

۱۶- توقیف مال توقیف شده محکوم علیه

ممکن است اموال منقول با غیرمنقول محکوم علیه به نحوی در وثیقه یا بازداشت باشد، اگر محکوم علیه حاضر باشد مبلغی را که مال محکوم علیه قبلاً در برابر آن توقیف شده تودیع کند می تواند از اجرا بخواهد آن مال را در برابر محکوم به اجرایی و مبالغی که پرداخته توقیف نماید.

۱۷- توقیف مازاد بر وثیقه

طبق ماده ۵۴ کانون اجرای احکام مدنی اگر مالی که توقیف آن تقاضا شده وثیقه دینی بوده یا در مقابل طلب دیگری توقیف شده باشد واحد اجرا به درخواست محکوم له توقیف مازاد ارزش مال حسب مورد به اداره ثبت یا مرجعی که قبلاً مال را توقیف کرده است اطلاع می دهد در این صورت اگر مال دیگری به تقاضای محکوم له توقیف شود که طلب را کفایت کند از توقیف مازاد رفع اثر خواهد شد.

۱۸- منع نقل و انتقال مال توقیف شده

از جمله آثار توقیف اموال منع نقل و انتقال است مال توقیف شده خواه مالک آن محکوم علیه باشد با شخص ثالث یا مال منقول باشد یا غیرمنقول باید به همان وضعی که هنگام توقیف داشته تا تعیین تکلیف باقی بماند (مواد ۵۶ و ۵۷).

۱۹- درخواست تبدیل مال توقیف شده

بین زمان توقیف مال و فروش آن فاصله زمانی وجود دارد که محکوم علیه ممکن است بر حسب نیاز خود به مال توقیف شده از دیگر اموالی که دارد تصمیم بگیرد مال دیگری از اموال خود را در معرفی فروش قرار دهد نه مالی که توقیف شده بنابراین ماده ۵۳ گفته محکوم علیه می تواند یکبار تا قبل از شروع به عملیات فروش درخواست تبدیل مالی را که توقیف شده به مال دیگری را کند مشروط بر اینکه مالی که پیشنهاد می شود از حیث قیمت و سهولت فروش از مالی که توقیف شده کمتر باشند محکوم له نیز می تواند تا قبل از عملیات فروش یکبار تقاضای تبدیل مال را کند.

۲۰- مستثنیات دین

در قانون اجرای احکام در سال ۵۶ در ماده ۶۵ آمده که مستثنیات دین عبارت اند از :

۱- لباس و اشیاء و اسبابی که برای رفع حوائج ضروری محکوم علیه و خانواده او لازم است.

۲- آذوقه موجود به قدر احتیاج یک ماهه محکوم علیه و اشخاص واجب النفقه او.

۳- وسایل و ابزار کار ساده کسبه و پیش وران و کشاورزان

۴- اموال و اشیایی که به موجب قوانین مخصوص غیرقابل توقیف می باشند.

- تبصره: تصنیفات و تالیفات و ترجمه هایی که هنوز به چاپ نرسیده بدون رضایت مصنف و مولف و مترجم و در صورت فوت آنها بدون رضایت قائم مقام آنها توقیف نمی شود.

نتیجه گیری

۱. از آثار توقیف اموال غیرمنقول منع نقل و انتقال آن است و مال توقیف شده، چه مالک آن محکوم علیه باشد و چه شخص ثالث، باید به همان وضعی که هنگام توقیف داشته است باقی بماند تا درباره آن تعیین تکلیف شود. بنابراین، هر گونه نقل و انتقال، اعم از قطعی و شرطی و رهنی، در مورد مال توقیف شده باطل و بی اثر است.

۲. از دیگر آثار توقیف اموال غیرمنقول نافذنبودن قرار داد یا تعهد به مال توقیف شده است و شرط لازم برای عدم نفوذ، آن است که تعهد به ضرر محکوم له باشد. بنابراین، اگر محکوم علیه در قالب قرارداد با شخص ثالث تعهد کند که با پرداخت طلب محکوم له زمینه رفع بازداشت از مال توقیف شده را فراهم سازد و بعد از رفع بازداشت آن را به طرف قرارداد منتقل کند، این تعهد نافذ است؛ زیرا به ضرر محکوم له نیست.

۳. در مورد تبدیل مال توقیف شده، اگر مالی از محکوم علیه در مقابل خواسته یا محکوم به توقیف شده باشد، محکوم علیه می تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات فروش، تبدیل مالی را که توقیف شده است به مال دیگری درخواست کند مشروط بر اینکه مالی که پیشنهاد می شود از حیث قیمت و سهولت فروش از مالی که قبلاً توقیف شده است کمتر نباشد، محکوم له نیز می تواند یک بار تا قبل از شروع به عملیات فروش تبدیل مال توقیف شده را درخواست نماید. در صورتی که محکوم علیه یا محکوم له به تصمیم قسمت اجرا معترض باشند می توانند به دادگاه صادرکننده اجرائیه مراجعه کنند و تصمیم دادگاه در این مورد قطعی است.

۴. مالی که محکوم له برای توقیف، معرفی می کند یا دایره اجرا می خواهد توقیف نماید باید خارج از مستثنیات دین باشد.

۵. قانون بر تأدیة طلب دیگری إذن داده است. بنابراین، در مورد مالی که وثیقه یا در مقابل مطالباتی توقیف شده باشد، محکوم له می تواند تمام دیون و خسارات قانونی را با حقوق دولت حسب مورد در صندوق ثبت یا دادگستری تودیع نموده، توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن تقاضا کند و در این صورت وثیقه و توقیف های سابق فک و مال بابت طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بی درنگ توقیف می شود.

۶. حاضر نبودن محکوم‌له و محکوم‌علیه مانع از توقیف مال نمی‌شود، ولی توقیف مال به طرفین اعلام خواهد شد.

۷. در قانون اجرای احکام مدنی توقیف مزاد تجویز شده است؛ یعنی مالی که در قبال بدهی معینی در وثیقه یا توقیف شخص دیگری باشد و ارزش مال هم بیشتر از مبلغی باشد که به سبب آن، وثیقه انجام شده یا توقیف صورت گرفته است، در این حالت ارزش اضافی مال توثیق یا توقیف شده می‌تواند در برابر مبلغ معین دیگری توقیف شود.

منابع

- ابادری فومشی، منصور، (۱۳۸۶)، قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی، نشر خرسندی، تهران.
- باختر، سیداحمد؛ رئیسی، مسعود، (۱۳۸۵)، بایسته‌های اجرای احکام مدنی، نشر خط سوم، تهران.
- بهرامی، بهرام، (۱۳۸۳)، اجرای احکام مدنی، چاپ سوم، موسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بین، تهران.
- بهرامی، بهرام، (۱۳۸۷)، اجرای مفاد اسناد رسمی، چاپ دوم، موسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بین، تهران.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۳)، ترمینولوژی حقوق، چاپ چهاردهم، کتابخانه گنج دانش، تهران.
- حسینی، سیدمحمد رضا، (۱۳۸۴)، قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی، چاپ دوم، مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بین، تهران.
- حکیمی تهرانی، محمد مهدی، (۱۳۸۹)، توقیف اموال غیر منقول، مقاله، مجله معرفت، شماره ۱۵۴.
- صدرزاده افشار، سیدمحسن، (۱۳۸۷)، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی (دادگاه‌های عمومی و انقلاب)، چاپ دهم، نشر جهاد دانشگاهی، تهران.
- عدل، مصطفی، (۱۳۷۳)، حقوق مدنی، انتشارات بحرالعلوم، قزوین.
- عمید، حسن، (۱۳۸۴)، فرهنگ فارسی عمید، چاپ سی و سوم، نشر امیر کبیر، تهران.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۲)، حقوق مدنی اموال و مالکیت، چاپ هفتم، نشر میزان، تهران.
- مدنی، سیدجلال‌الدین، (۱۳۶۹)، آیین دادرسی مدنی، کتابخانه گنج دانش، تهران.
- معاونت آموزش قوه قضاییه، (۱۳۸۷)، رویه قضایی ایران در ارتباط با اجرای احکام مدنی، انتشارات جنگل، تهران.

- مهاجری، علی، (۱۳۸۶)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، چاپ سوم، نشر فکر سازان، تهران.

- مهاجری، علی، (۱۳۸۷)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، چاپ سوم، نشر فکر سازان، تهران.